



TEPLÁRNY BRNO

Smlouva o nájmu prostoru sloužícího podnikání

uzavřená podle ust. § 2302 a následujícího zákona č. 89/2014 Sb., občanský zákoník, v účinném znění,
mezi níže uvedenými účastníky:

č. D/20/230

Teplárny Brno, a.s.

se sídlem: Okružní 25, 638 00 Brno

zastoupena: Ing. Petrem Fajmonem, MBA, generálním ředitelem a členem představenstva

IČ: 463 47 534

DIČ: CZ46347534

zapsána v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod sp. zn. B 786

bankovní spojení: ČSOB, Brno město

číslo účtu: 8010-0803084543/0300

(jako pronajímatel)

a

ZENOVA services s.r.o.

se sídlem: Purkyňova 2121/3, Nové Město, 110 00 Praha 1

zastoupena: Tomášem Zemanem, jednatelem

IČ: 25051865

DIČ: CZ25051865

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze pod sp. zn. C 91593

(jako nájemce)

I. Předmět nájmu

1. Pronajímatel je výlučným vlastníkem nemovitosti, pozemku p.č. 853/1, jehož součástí je budova č.p. 253, kat. území Zábrdovice, obec Brno, zapsaného na LV č. 644 u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město. Budova se nachází na ulici **Špitálka 6, Brno**.
2. Pronajímatel tímto přenechává nájemci k užívání tyto místnosti nacházející se v suterénu budovy specifikované v čl. I. odst. 1 smlouvy:
 - dílnu o výměře 71 m²
 - šatnu, kuchyňku, soc. zázemí, sklad o výměře 51,5 m².

Celková výměra pronajatého prostoru činí **122,5 m²**. Popis pronajatého prostoru je uveden ve výpočtovém listu, který je nedílnou součástí této smlouvy jako Příloha č. 1.

3. Nájemce se zavazuje platit pronajímateli za užívání předmětu nájmu dohodnuté nájemné.

II. Účel nájmu a předmět činnosti nájemce

1. Pronajímatel pronajímá nájemci předmět nájmu (účel užívání):
dílna.
2. Nájemce prohlašuje, že využití prostoru je v souladu s jeho předmětem činnosti zapsaným v obchodním rejstříku. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu v souladu se sjednaným účelem užívání.
3. Nájemce prohlašuje, že byl seznámen se stavem předmětu nájmu, stav předmětu nájmu je mu ke dni podpisu této smlouvy znám a v tomto stavu předmět nájmu přijímá.



III. Trvání nájmu

1. Nájemní smlouva se uzavírá na dobu **neurčitou s účinností od 1. 6. 2020.**

IV. Nájemné a způsob platby nájemného

1. Roční cena nájmu (nájemné) je stanovena dohodou a její výše je uvedena v platném výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1. K nájemnému bude účtována příslušná sazba DPH dle platných právních předpisů.
2. V období realizace stavebních úprav může být nájemci cena nájmu snížena na 200 Kč /m²/rok - provizorium. Částka představující snížení nájemného, jako i doba jejího uplatnění, je závislá na rozsahu stavebních úprav a rozhodnutí pronajímatele. Snížené nájemné se uplatní v přepočtu ročního nájemného v režimu provizoria, v délce maximálně 2 měsíce od podpisu této smlouvy, a to jen v případě stavebních úprav nutných pro výkon předmětu podnikání v předmětu nájmu dle ustanovení I. této smlouvy. Snížené nájemné v režimu provizoria je možné uplatnit jedenkrát za období trvání nájmu.
3. Nájemné bude nájemce hradit zpětně za předchozí měsíc na základě faktur vystavených pronajímatelem do 5. pracovního dne následujícího měsíce. Lhůta pro splatnost faktur byla sjednána v délce 14 dnů od data vystavení faktury na účet pronajímatele uvedený ve faktuře – daňovém dokladu. Za zaplacení částky dle ustanovení IV.1. se považuje její připsání na účet pronajímatele.
4. Spolu s nájemným je nájemce povinen hradit pronajímateli cenu za služby spojené s užíváním předmětu nájmu, a to ve výši, která je na základě předpokládaných nákladů stanovena pronajímatelem ve výpočtovém listu, který tvoří nedílnou součást této smlouvy jako Příloha č. 1. V souvislosti s fakturací splatných záloh se uplatní podmínky uvedené v ustanovení IV.3 této smlouvy.
5. Sjednané nájemné je možno měnit dohodou obou smluvních stran v závislosti na vývoji výše obvyklého nájemného, nebo v souladu s obecně závaznými právními předpisy, které budou tuto oblast upravovat.
6. Pronajímatel je oprávněn jednostranně zvýšit nájemné, a to bez ohledu na odst. 7 tohoto ustanovení, vždy od 1. ledna kalendářního roku dále do budoucna z důvodů inflace, a to o tolik procent, kolik procent činila inflace v roce předcházejícím. Inflací se rozumí meziroční inflace měřená vzrůstem úhrnného indexu spotřebitelských cen zboží a služeb, kterou udává každým kalendářním rokem Český statistický úřad za rok předcházející, vyjádřená v procentech. Zvýšil-li pronajímatel nájemné z důvodů inflace a nájemce již splatné nájemné podléhající tomuto zvýšení zaplatil, pak je nájemce povinen doplatek k již zaplacenému nájemnému pronajímateli zaplatit v termínu nejbližší příští splatného nájemného, pokud se strany nedohodnou jinak.
7. Pronajímatel je rovněž oprávněn jednostranně v souvislosti se zvýšením cen jednotlivých vstupů upravit výši ceny za služby spojené s užíváním předmětu nájmu dle čl. IV.3. této smlouvy.
8. Pronajímatel je povinen nájemci vyúčtovat zálohy za poskytnuté služby ve smyslu ustanovení IV.3. této smlouvy za zúčtovací období /kalendářní rok/, nejpozději do **31.3.** následujícího roku. Jedná se o služby spojené s odběrem tepelné energie, studené vody a studené vody pro ohřev TV. Rozdíly mezi skutečnými náklady a výší záloh musí smluvní strany vyrovnat do 15 dnů ode dne doručení vyúčtování. Náklady zaplacené pronajímatelem za nájemcem odebranou elektrickou energii, plyn a studenou vodu v případě, že nájemce nemá uzavřenou samostatnou smlouvu s dodavatelem předmětných služeb, pronajímatel nájemci fakturu do výše odběrů prefakturuje. V uvedeném případě je nájemce povinen uhradit fakturu (daňový doklad) vystavenou pronajímatelem dle data splatnosti. Uvedené závazky je nájemce povinen splnit i po ukončení nájemního vztahu, a to do 20 dnů od ukončení nájemního vztahu, nejpozději však dle data splatnosti doručené faktury. Doručením se rozumí uplynutí desetidenní lhůty od dne odevzdání faktury k poštovní přepravě. Zaplacením se rozumí připsání fakturované částky na účet pronajímatele. Reklamacie faktury je přípustná do 30 dnů od jejího doručení za předpokladu její řádné a včasné úhrady.

- ## V. Práva a povinnosti smluvních stran

-

9. Nájemce není oprávněn dát předmět nájmu nebo jeho část uvedenou v ustanovení I. této smlouvy do podnájmu třetí osobě.
10. Nájemce je povinen umožnit pronajímateli vstup do předmětu nájmu, a to v pracovní dny od 7.⁰⁰ do 15.³⁰ hod. Písemné oznámení o předpokládaném vstupu zašle pronajímatel nájemci 5 pracovních dnů předem, nebo oznámení provede jiným, předem s nájemcem dohodnutým způsobem.
11. V případě skončení nájmu je nájemce povinen vrátit předmět nájmu pronajímateli ve stavu, v jakém se nacházel ke dni podpisu této nájemní smlouvy s přihlédnutím k běžnému opotřebení. V případě, že nájemce v den ukončení nájmu neodevzdá vyklizený předmět nájmu pronajímateli, je pronajímatel v souvislosti s výkonem vlastnického práva oprávněn zajistit dřívější předmět nájmu (dále jen objekt) proti vstupu neoprávněných osob včetně dřívějšího nájemce (dále jen neoprávněná osoba) do objektu. V případě pozdního vyklizení předmětu nájmu se sjednává smluvní pokuta, která činí 3000,- Kč za každý započatý den prodlení, splatná na výzvu pronajímatele k její úhradě.
12. Nájemce je povinen ke dni skončení nájmu zajistit ve všech veřejných rejstřících (zejména obchodní rejstřík a živnostenský rejstřík) výmaz provozovny či změnu sídla, je-li jejich adresa shodná s adresou předmětu nájmu a byla-li adresa provozovny či sídla zapsána do veřejného rejstříku na základě této nájemní smlouvy.

VI. Ukončení nájemního vztahu

1. Nájemní vztah dle této smlouvy zaniká způsobem stanoveným zákonem.
2. Nájemní vztah může skončit také výpovědí této smlouvy jednou ze smluvních stran. Smluvní strany sjednávají **tříměsíční výpovědní dobu**. Výpovědní doba začíná běžet prvním dnem kalendářního měsíce následujícího po měsíci, ve kterém došlo k doručení výpovědi druhé smluvní straně.
3. Pronajímatel je oprávněn bez nároku nájemce na náklady vynaložené v souvislosti s pronájmem předmětu nájmu vypovědět nájemní smlouvu v případě porušení povinnosti nájemce stanovené touto smlouvou s výpovědní dobou v délce jednoho měsíce, nejde-li o porušení povinnosti podstatným způsobem, pro které je pronajímatel oprávněn tuto smlouvu vypovědět i bez výpovědní doby.
4. Poruší-li nájemce podstatným způsobem své povinnosti dle této smlouvy, má pronajímatel právo vypovědět tuto smlouvu i bez výpovědní doby. Porušením povinnosti podstatným způsobem se rozumí porušení povinnosti nájemce dle čl. II.2, IV.1., IV.3. a V.1. této smlouvy a užívání předmětu nájmu způsobem, kdy se tento opotřebovává nad míru přiměřenou okolnostem nebo kdy hrozí jeho zničení. Pronajímatel před podáním výpovědi vyzve nájemce k nápravě, poskytnu mu k ní přiměřenou lhůtu a upozorní nájemce na možnost výpovědi bez výpovědní doby. Hrozí-li však pronajímateli naléhavé vážné nebezpečí z prodlení, je oprávněn vypovědět nájem bez výpovědní doby, aniž by nájemce vyzval k nápravě. Nájemní vztah končí dnem, v němž byla výpověď doručena nájemci.

VII. Ustanovení společná a závěrečná

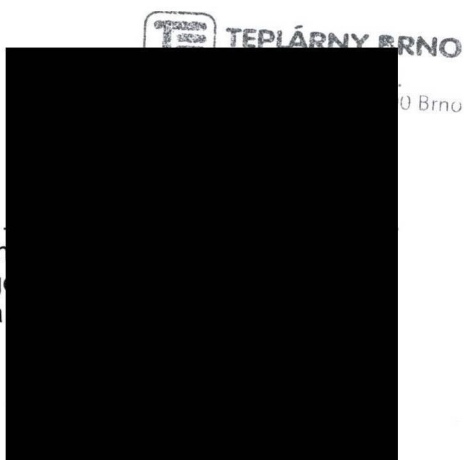
1. Práva a povinnosti neupravené touto nájemní smlouvou se řídí ustanoveními občanského zákoníku.
2. Nájemní smlouvu je možno měnit a doplňovat pouze písemnými dodatky podepsanými oběma smluvními stranami.
3. Smlouva je vyhotovena ve dvou výtiscích s platností originálu, z nich pronajímatel i nájemce obdrží 1 výtisk.
4. V případě, že některé ustanovení této smlouvy se ukáže neplatným, odporovatelným, neúčinným či nevynutitelným, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy touto skutečností nedotčena. Smluvní strany se zavazují dohodnout se na náhradě takového ustanovení za ustanovení jiné, které je svým účelem a právními důsledky nejbližší vadnému ustanovení.

5. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu všemi účastníky smlouvy a účinnosti dnem uvedeným v čl. III. odst. 1 této smlouvy.
6. Smluvní strany prohlašují, že si tuto smlouvu přečetly a jejímu obsahu porozuměly, že byla uzavřena dle jejich pravé a svobodné vůle, určitě, vážně a srozumitelně, nikoli v tísní ani za jinak jednostranně nevýhodných podmínek. Na důkaz toho smluvní strany připojují ke smlouvě své podpisy.

Příloha č. 1: výpočtový list – nájemné a zálohy za služby (od 1. 6. 2020)

V Brně dne: 20-05-2020

Za pronajímatele:



Praxe
V Brně dne: 27.5.2020

Za nájemce:



jednatel



VÝPOČTOVÝ LIST - strana 1
úhrada za užívání nebytového prostoru

Teplárny Brno, a.s., Okružní 25, 638 00 Brno
zapsáno v OR KS Brno, odd. B, vl. 786
IC: 46347534 DIC: CZ46347534
Bank. spojení: CSOB
8010-0803084543/0300

Nájemce ID: 65029

VL k nájemní smlouvě D/20/230

Purkyňova 2121/3, 110 00 Praha

IČ: 25051865

DIČ: CZ25051865

Telefon

Adresa:

Brno - k.ú. Zábrdovice

ulice:

Špitálka 6

č.p.:

253

parc. číslo:

853/1

Způsob využití: dílna

Počet osob v NP:

Poloha v domě: **suterén správní budovy** Vytápění NP: **ano**

Teplá voda: **ano**

Vybavení: a) umyvadlo: ano

b) WC: ano

c) sprchovací kout:

Elektroměr: podíl na spotřebě el.energie

Poř. čís.	Místnosti - způsob využití
1	Kuchyně
2	Jedálna
3	Spatovací místnost
4	Obývací pokoj
5	Ložnice
6	Koupelna
7	WC
8	Chodba
9	Skříň
10	Technická místnost
11	Prádlna
12	Úložná místnost
13	Prostor pro prádlo
14	Prostor pro prádlo
15	Prostor pro prádlo
16	Prostor pro prádlo
17	Prostor pro prádlo
18	Prostor pro prádlo
19	Prostor pro prádlo
20	Prostor pro prádlo
21	Prostor pro prádlo
22	Prostor pro prádlo
23	Prostor pro prádlo
24	Prostor pro prádlo
25	Prostor pro prádlo
26	Prostor pro prádlo
27	Prostor pro prádlo
28	Prostor pro prádlo
29	Prostor pro prádlo
30	Prostor pro prádlo
31	Prostor pro prádlo
32	Prostor pro prádlo
33	Prostor pro prádlo
34	Prostor pro prádlo
35	Prostor pro prádlo
36	Prostor pro prádlo
37	Prostor pro prádlo
38	Prostor pro prádlo
39	Prostor pro prádlo
40	Prostor pro prádlo
41	Prostor pro prádlo
42	Prostor pro prádlo
43	Prostor pro prádlo
44	Prostor pro prádlo
45	Prostor pro prádlo
46	Prostor pro prádlo
47	Prostor pro prádlo
48	Prostor pro prádlo
49	Prostor pro prádlo
50	Prostor pro prádlo
51	Prostor pro prádlo
52	Prostor pro prádlo
53	Prostor pro prádlo
54	Prostor pro prádlo
55	Prostor pro prádlo
56	Prostor pro prádlo
57	Prostor pro prádlo
58	Prostor pro prádlo
59	Prostor pro prádlo
60	Prostor pro prádlo
61	Prostor pro prádlo
62	Prostor pro prádlo
63	Prostor pro prádlo
64	Prostor pro prádlo
65	Prostor pro prádlo
66	Prostor pro prádlo
67	Prostor pro prádlo
68	Prostor pro prádlo
69	Prostor pro prádlo
70	Prostor pro prádlo
71	Prostor pro prádlo
72	Prostor pro prádlo
73	Prostor pro prádlo
74	Prostor pro prádlo
75	Prostor pro prádlo
76	Prostor pro prádlo
77	Prostor pro prádlo
78	Prostor pro prádlo
79	Prostor pro prádlo
80	Prostor pro prádlo
81	Prostor pro prádlo
82	Prostor pro prádlo
83	Prostor pro prádlo
84	Prostor pro prádlo
85	Prostor pro prádlo
86	Prostor pro prádlo
87	Prostor pro prádlo
88	Prostor pro prádlo
89	Prostor pro prádlo
90	Prostor pro prádlo
91	Prostor pro prádlo
92	Prostor pro prádlo
93	Prostor pro prádlo
94	Prostor pro prádlo
95	Prostor pro prádlo
96	Prostor pro prádlo
97	Prostor pro prádlo
98	Prostor pro prádlo
99	Prostor pro prádlo
100	Prostor pro prádlo

Poř. čís.	Místnosti - způsob využití	Plocha	Plocha pro ÚT	Sazba Kč/m2 bez DPH	Roční úhrada bez DPH	
1.	dílna - suterén admin. budovy					Kč
2.	šatna, kuchyňka, soc. zázemí sklad					Kč
Celkem:		122,5 m2			21.292,50 Kč	

²oznámky / Další informace o NP:

VÝPOČTOVÝ LIST - strana 2

Předpis měsíční úhrady nájmu a služeb s pronájmem spojených:

	Kč/ měsíc (bez DPH)	Sazba DPH	DPH	Celkem Kč
Měsíční nájemné dle rozpisu:	1.774,00	21 %	372,60	2.146,60

Další služby spojené s pronájmem :

Podíl za služby spojené s užíváním: odvoz
odpadu, užívání a úklid spol. prostor, stráž.
služby : 122,5 m2 x 70 Kč/m2/rok

Podíl nákladů za teplo, teplou a studenou
vodu: 122,5 m2 x 180 Kč/m2/rok

Podíl na spotřebě el.energie: 4 837,50 Kč/rok
(71m2 x 50 Kč + 51,5 m2 x 25 Kč)

Měsíční nájemné včetně podílu na službách celkem:

5.520,41 Kč

Platbu nájemného zasílejte dle splátkového kalendáře, pod variabilním symbolem:

Měsíční úhrada zálohových plateb el. energie:

	Kč/ měsíc (bez DPH)	Sazba DPH	DPH	Celkem Kč
Měsíční záloha:				

Platbu záloh zasílejte pod variabilním symbolem:

Měsíční úhrada zálohových plateb :

na dodávku tepla (teplé vody):	za vodné a stočné:	Kč/ měsíc (bez DPH)	DPH	Celkem Kč
--------------------------------	--------------------	---------------------	-----	-----------

Platbu záloh zasílejte pod variabilním symbolem:

V Brně dne:

20 -05- 2020

Účinnost od: 1.6.2020



TEPLÁRNY BRNO
Teplárny Brno, a.s.
Okružní 25, 638 00 Brno
IČ: 46347534
DIČ: CZ46347534

11

Z
Purky
IČO: 2

a 1
65